

Federführung:   Bürgermeister Sachbearbeiter:	Datum:   14.05.2019 AZ:       625.20:Neue GAA-VO
--	---

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Verwaltungsausschuss	25.06.2019	öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**  
**Gemeinsamer Gutachterausschuss Strohgäu - Sachstand**

**Sachverhalt:**

Die gemeinderätlichen Gremien wurden in der Vergangenheit bereits über die geänderte Gutachterausschuss-Verordnung und die Auswirkungen für den örtlichen Gutachterausschuss informiert. Die Gemeinde Hemmingen zeigt sich deshalb grundsätzlich gegenüber einer interkommunalen Zusammenarbeit sehr aufgeschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf dieser Grundlage mit den anderen Kommunen in Verhandlungen zu treten.

**Mögliche Struktur einer interkommunalen Zusammenarbeit**

Um in Erfahrung zu bringen, inwiefern an den bestehenden Strukturen festgehalten werden darf, gab es am 18.10.2018 ein Gespräch mit Vertretern des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Herrn BM Brenner (Gerlingen) und Herrn OB Makurath (Ditzingen) mit folgenden Erkenntnissen:

1. Mit der Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses gehen die Aufgaben des Gutachterausschusswesens ganz auf diesen über. Aus rechtlichen Gründen können keine Aufgaben bei den örtlichen Gutachterausschüssen verbleiben.  
 Bereits bisher sind der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle kein Teil der Stadtverwaltung; dies gilt auch für den künftigen Gemeinsamen Gutachterausschuss. Soweit jedoch eine räumliche und organisatorische Abgrenzung sichergestellt ist, sind Außenstellen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses in den Mitgliedskommunen der interkommunalen Zusammenarbeit vorstellbar (Modell Notariat bzw. Polizeiposten im Rathaus).
2. Im Rahmen der Vereinbarung einer interkommunalen Zusammenarbeit können die Kommunen jedoch Vertragsinhalte verhandeln, insbesondere auch die Modalitäten der Bestellung von Gutachtern; dabei kann den Kommunen insbesondere ein Vorschlagsrecht zugestanden werden. Die eigentliche Bestellung der Gutachter liegt jedoch in der Zuständigkeit der Organe der interkommunalen Zusammenarbeit.
3. Rechtlich schwierig sind bindende Vorgaben über die operative Arbeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses, wie z.B. die Vorgabe, dass ausschließlich die von einer Kommune vorgeschlagene Gutachter Gutachten auf deren Markung erstellen. Hiermit würde wohl unzulässig in die unabhängige Stellung des/der Vorsitzenden des Gutachterausschusses eingegriffen. Unbenommen bleibt jedoch, eine solche Erwartung in den Vereinbarungen zu formulieren und im Rahmen der Zusammenarbeit zu evaluieren.

4. Sollten sich Zustände einstellen, die für einzelne Kommunen nicht hinnehmbar sind, so bleibt als „ultima ratio“ die Möglichkeit des Ausscheidens und der Rückkehr zur eigenen Zuständigkeit im Rahmen der Vereinbarungen unbenommen.

Eine Kooperation im Gutachterausschusswesen kann es also nur mit einer gemeinsamen Geschäftsstelle und einem gemeinsamen Gutachterausschuss geben.

### **Kooperationspartner**

Die möglichen Kooperationspartner – Ditzingen, Gerlingen, Korntal-Münchingen, Schwieberdingen, Markgröningen und Hemmingen haben am 28.06.2018 die Stimmungsbilder aus ihrem Gemeinderat präsentiert.

### **Kooperationsform**

Gemäß § 25 Abs. 1 GKZ (Gesetz über kommunale Zusammenarbeit) sollen die Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB (Baugesetzbuch) für die Einrichtung eines gemeinsamen Gutachterausschusses und einer gemeinsamen Geschäftsstelle auf **eine** erfüllende Gemeinde übertragen werden.

Mit Einverständnis der Kooperationspartner wurde die Kanzlei iuscomm damit beauftragt einen Erstentwurf für diese öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu erstellen. Alle Kooperationspartner beteiligen sich an den Kosten, die dabei entstehen.

### **Erstentwurf der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung**

Der Erstentwurf von iuscomm vom 18.03.2019 wurde zuerst auf Ebene der Geschäftsstellenleiter erörtert und ergänzt. Am 14.05.2019 erfolgte die Abstimmung mit den Bürgermeistern.

Im Wesentlichen sind in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung folgende Punkte geregelt:

- Die Große Kreisstadt Ditzingen wird „erfüllende Gemeinde“ sein. Das heißt, dass die Kooperationspartner (Hemmingen, Korntal-Münchingen, Markgröningen und Schwieberdingen) die Aufgaben, Führung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle sowie Führung der Kaufpreissammlung auf Ditzingen übertragen. Diese Form der Zusammenarbeit kann um andere Gemeinden erweitert werden, wenn diese im selben Landkreis liegen und benachbart sind.
- Das Recht und die Pflicht zur Erfüllung der Aufgaben nach §§ 192 bis 197 BauGB gehen auf die Große Kreisstadt Ditzingen als „übernehmende Körperschaft“ über. Die Kooperationspartner bleiben jeweils „beteiligte Körperschaften“.
- Die Große Kreisstadt Ditzingen hat zur Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben einen gemeinsamen Gutachterausschuss und eine gemeinsame Geschäftsstelle einzurichten und geeignete Büroräume, entsprechende Sachmittel und das geeignete Personal, mit Ausnahme der ehrenamtlichen Gutachter, zu stellen. Die entstehenden Kosten werden über einen zu vereinbarenden Schlüssel auf die Gemeinden verteilt.
- Die Große Kreisstadt Ditzingen kann im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben Satzungen („Erstreckungssatzung“) erlassen (z.B. Gutachterausschuss-Gebührensatzung + Verwaltungsgebührensatzung) – somit gilt für alle Kooperationspartner eine einheitliche Satzung.
- Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übergibt die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach Beschlussfassung unverzüglich an die Kooperationspartner.
- Die Kooperationspartner stellen der Großen Kreisstadt Ditzingen sämtliche Daten für die Erfüllung ihrer Aufgabe zur Verfügung (Geodatenbestand, Flächennutzungspläne, Straßenschlüssel, Bodenrichtwertkarten der letzten Jahre, Bauakten, Baulasten, Denkmallisten, Daten zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen).  
Außerdem benennen die Kooperationspartner jeweils einen Ansprechpartner für alle

Fragestellungen, die sich aus der Vereinbarung ergeben.

- Der gemeinsame Gutachterausschuss wird folgende Bezeichnung erhalten: „Gemeinsamer Gutachterausschuss Strohgäu“. Dieser gemeinsame Gutachterausschuss ist Rechtsnachfolger aller Gutachterausschüsse der Kooperationspartner. Die Anzahl der Mitglieder des gemeinsamen Gutachterausschusses ergibt sich aus einem noch festzulegenden Schlüssel.
- Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter des gemeinsamen Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Ditzingen bestellt. Sie werden von der Geschäftsstelle in Abstimmung mit den Kooperationspartnern vorgeschlagen. Aus jeder Gemeinde wird ein stellvertretender Vorsitzender gewählt.
- Die Große Kreisstadt Ditzingen ist verpflichtet, die erforderliche Personal- und Sachmittelausstattung zu gewährleisten. Die entsprechenden Personalentscheidungen obliegen der Großen Kreisstadt Ditzingen.

Auf Wunsch der Kooperationspartner kann auf dem jeweiligen Gemarkungsgebiet ein Verwaltungsbüro als örtliche Außenstelle der gemeinsamen Geschäftsstelle eingerichtet werden. Die entstehenden Sach- und Personalkosten sind in diesem Fall von der jeweiligen Gemeinde zu tragen.

Alle Kooperationspartner beteiligen sich an den tatsächlich entstehenden Personal- und Sachkosten der Großen Kreisstadt Ditzingen für den Gemeinsamen Gutachterausschuss entsprechend dem Kostenverteilungsschlüssel nach Einwohnern.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung muss von der Rechtsaufsichtsbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart, genehmigt werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Gespräche mit den Kooperationspartnern sollen fortgeführt werden. Ziel ist es, dass alle Kooperationspartner nach der Sommerpause dem Entwurf für die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zustimmen. Seitens der Verwaltung wird angestrebt, die Zusammenarbeit zum 01.04.2020 zu beginnen. Da erst nach dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Rekrutierung des notwendigen Personals begonnen werden kann, ist dies der frühestmögliche Zeitpunkt.

### **Aktuelles**

Zur Reform der Grundsteuer liegt seit dem 10.04.2019 ein Referenten-Entwurf vor – er befindet sich derzeit in der Ressortabstimmung. Als Termin für die Kabinettsbefassung wurde der 30. April 2019 genannt. Mit dem Entwurf soll ein bundesgesetzlich geregeltes, wertabhängiges Grundsteuer-Modell ab dem Jahr 2025 umgesetzt werden. Die Kommunen werden dabei als Datenlieferanten enger mit der Finanzverwaltung kooperieren müssen – dies betrifft insbesondere die Gutachterausschüsse.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche mit den anderen Kommunen mit dem Ziel der Übernahme der Aufgaben des Gutachterausschusswesens im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung weiterzuführen.

### **Finanzierung:**

### **Letzte Beratung:**

**Anlagenverzeichnis:**

Entwurf Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über den Gemeinsamen Gutachterausschuss